



Le marché immobilier et la construction neuve en Isère

Décembre 2021



Quelle situation et quelles perspectives pour le marché immobilier et la construction neuve en Isère ?

L'observatoire départemental de l'habitat (ODH) est une des actions inscrites au Plan départemental de l'habitat (PDH) adopté par l'Etat et le Département en décembre 2017.

Afin d'accompagner la brochure « Chiffres Clés de l'habitat en Isère » réalisée chaque année et remise lors de la Conférence départementale de l'habitat, l'ODH propose cette année une première lettre de l'observatoire consacrée au marché immobilier et à la construction neuve.

Le choix a été fait de donner la parole aux professionnels du marché et de la construction de l'Isère pour prendre la mesure de la conjoncture actuelle en matière de transactions immobilières, de niveaux de prix mais aussi des dynamiques de construction.

Le but est de vous offrir une lecture de l'attractivité des territoires isérois en identifiant notamment les besoins en logement des ménages et les enjeux qui en découlent en matière de politiques locales de l'habitat.

Quelques repères :

Un **Plan départemental de l'habitat (PDH)** est un document d'échelle départementale qui a pour mission d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat des territoires. De nature partenariale, il est co-porté par l'Etat et le Département pour une durée de 6 ans.

La **Conférence départementale de l'habitat** est une instance du PDH qui a lieu chaque année et qui rassemble l'ensemble des acteurs de l'habitat autour du bilan de la situation du logement en Isère.

L'**Observatoire départemental de l'habitat** ou **ODH** est l'outil d'observation du PDH. Outil de référence pour l'observation du champ de l'habitat dans les territoires, il met à disposition gratuitement des statistiques aux collectivités et autres acteurs de l'habitat.



« Le marché le plus dynamique se situe en Nord-Isère, hors métropole »



Me Olivier Moine

Président de la
Chambre des
notaires de l'Isère



L'année 2021 connaît des volumes historiques et importants. A fin août 2021, le marché ancien (maisons et appartements) a connu une augmentation de 20 % des transactions en Isère. Ce constat suit la tendance du marché national.

Cette **augmentation des volumes s'accompagne d'une augmentation des prix** : le prix médian de la maison ancienne en Isère a augmenté de +6.5 % en 1 an, celui des appartements anciens de +5.1 %.

Nous constatons notamment **une dynamique sur les marchés du nord de l'Isère**. Ils sont particulièrement **prisés par les acquéreurs lyonnais** qui sont attirés par le cadre de vie et la proximité de l'offre de transports structurants (autoroute, aéroport, gares). Avec un même budget, ces acquéreurs vont pouvoir bénéficier d'espaces extérieurs plus importants.

Sur certains secteurs, le manque de terrains à bâtir et de biens anciens a fortement tendu le marché. **Il y a un déficit de l'offre mais pas de la demande, ce qui implique une réactivité importante de la part des acquéreurs.**

Ceux-ci préfèrent d'abord trouver un nouveau bien immobilier avant de signer pour s'engager à vendre celui qu'ils occupent. Compte tenu du marché actuel, le propriétaire occupant craint de ne pas pouvoir retrouver un nouveau logement dans le secteur souhaité et préfère parfois s'engager après avoir trouvé le bien qu'il espère.

Ce **phénomène d'attente provoque des blocages dans le marché et le déficit d'offre actuel.**

Lorsqu'un bien arrive sur le marché, il y a tout de suite beaucoup d'acquéreurs qui se positionnent, il faut donc être très réactif. Ce constat implique également **des logiques d'exclusion des ménages habitant déjà le secteur** et qui du fait de l'augmentation des prix ne trouvent plus de biens dans leur budget sur la localisation souhaitée.

Plus au sud, **les marchés notamment de l'agglomération grenobloise et du voironnais fonctionnent très bien**, notamment sur les franges qui permettent d'avoir un cadre attractif tout en étant à proximité des centres urbains. **Il n'y a pas de ralentissement constaté au sein de la métropole grenobloise** et les prix progressent également comme dans le reste du département.

Message aux acteurs :

« En permettant la construction de logements neufs, il y a une dynamique sur la qualité énergétique des logements, y compris dans l'ancien. En effet, certains propriétaires de biens anciens pourront trouver un logement dans le neuf, adapté à leurs nouveaux besoins, tout en restant sur le même secteur. Suite à la vente de leur bien immobilier ancien, les nouveaux acquéreurs peuvent être amenés à réaliser une rénovation énergétique que l'ancien propriétaire n'aurait pas forcément engagée.

La qualité énergétique des logements est un véritable enjeu qui passe par la construction de logements neufs laquelle favorise la rénovation des logements anciens ».



« Le marché est actuellement en bonne santé...mais c'est l'arbre qui cache la forêt »



Jean-Paul Girard

Président de la
Fédération nationale
des agents
immobiliers de
l'Isère



Sur 2021, 1 208 000 transactions sont attendues au niveau national, ce qui correspond à une hausse de 20 %. **En Isère, le marché immobilier suit cette tendance et se porte très bien.** Les niveaux de prix sont à la hausse : +7 % pour le prix de vente médian des appartements et +8.4% pour les maisons.

Le **Nord-Isère est particulièrement impacté par une hausse des prix et une recherche très importante sur le produit de la maison individuelle.** Cette très forte demande est due à l'exode urbain de la clientèle Lyonnaise. Le constat est identique sur le territoire des Vals du Dauphiné à savoir le secteur des Abrets et Pont de Beauvoisin avec l'arrivée massive des ménages provenant du Bassin Chambérien.

Le **marché Grenoblois est actif toutefois,** les produits haussmanniens de l'hyper centre de Grenoble, et notamment les grands appartements de 150 m², se vendent moins bien car à budget équivalent les ménages se tournent plutôt vers la maison individuelle avec un espace extérieur en dehors du centre-ville.

Depuis septembre 2021, un léger ralentissement est constaté, avec un peu moins d'acquéreurs et une baisse de prix sur certains biens.

L'enjeu pour le marché immobilier de demain est celui de la **renovation énergétique.** On parle beaucoup aujourd'hui de pénurie de logements dans le neuf mais le sujet tourne également autour du parc existant.

De nombreux acquéreurs aujourd'hui se posent la question de la qualité énergétique des logements, ceux-ci ne souhaitant pas acheter un bien cher aujourd'hui si celui-ci doit faire l'objet de 30 000 € de travaux demain pour être conforme au diagnostic de performance énergétique (DPE) opposable. Tout cela, dans un contexte où se pose également la capacité des entreprises à rénover ces logements dans des délais raisonnables.

Message aux acteurs :

*« Le logement est plus que jamais au centre des préoccupations des Français et il est primordial de permettre l'émergence d'une véritable stratégie durable. Il est important de rappeler que le logement en France repose sur 4 piliers :
L'accession à la propriété / le parc social / le parc privé locatif / l'aide personnelle au logement ».*

« Le coup d'arrêt en matière de construction va arriver en 2022 »



Sylvain Melinand

Président
du Pôle habitat de la
Fédération française
du bâtiment Isère



A fin septembre 2021, les logements autorisés ont augmenté de 22.3 % pour l'Isère contre 9.5% pour la région Rhône-Alpes Auvergne (évolution sur 1 an).

Dans cette augmentation, c'est la maison individuelle qui tire son épingle du jeu par rapport au logement collectif : l'individuel pur représente une augmentation de 26% en un an contre 21% pour le collectif.

Les flux de ménages qui quittent Lyon pour le Nord-Isère tirent la demande vers le haut. Le manque d'offre sur le marché lyonnais couplé au refus de la densité et au plébiscite du jardin et des espaces extérieurs provoquent de gros reports sur le marché nord-isérois.

Le décalage dans les statistiques est un vrai problème pour les professionnels de l'immobilier et de la construction. **L'analyse du marché est très favorable actuellement mais l'inertie des statistiques ne nous donne pas une image réelle de la situation.**

Le coup d'arrêt en matière de construction va arriver en 2022 du fait de la **hausse du coût de construction** (raréfaction du foncier, pénurie de matériaux et réglementation environnementale ou RE2020).

Sur le terrain, des signaux faibles démontrent déjà les premières difficultés.

Message aux acteurs :

« Le vivre ensemble doit être travaillé, il faut faire accepter l'arrivée de nouvelles populations sur des territoires qui étaient jusqu'alors plutôt tranquilles.

C'est aussi décroiser le public du privé afin de travailler entre acteurs professionnels. Il serait pas exemple opportun que les acteurs privés soient davantage invités aux réunions de PLH (Programmes locaux de l'habitat) qui sont des lieux intéressants pour dialoguer ».

« En Isère, les réservations baissent et les prix augmentent car il y a un déficit d'offre »



Gilles Trignat

Vice-président de
la Fédération des
promoteurs
immobiliers des
Alpes



En Isère, les réservations de logements neufs baissent et les prix augmentent car il y a un **déficit d'offre**. Ce déficit d'offre est multi causal.

Tout d'abord, nous assistons partout en France, pour des raisons diverses et parfois liées à des politiques d'aménagement du territoire, à une **raréfaction du foncier disponible**.

Ensuite, sur le foncier qu'un promoteur parvient à acquérir, il faut prendre en compte de **nombreux obstacles à la construction** qui contribuent à renforcer le déficit d'offre encore à venir :

- **Les recours**, toujours nombreux, diminuent les volumes annuels de construction et renchérissent les prix finaux même si on parvient à mieux intégrer leurs délais dans les processus,
- Les **difficultés croissantes d'obtention des permis de construire** liées au décalage du cycle électoral par la crise sanitaire (en période électorale, les autorisations de construire sont suspendues) mais aussi à la raréfaction des maires bâtisseurs dans bon nombre de collectivités par idéologie, ou par pression des habitants et donc par crainte de répercussions électorales négatives,
- Les **surcoûts induits par la pression foncière** et le **renchérissement des prix des matériaux** rendent difficiles l'équilibre financier des opérations et génèrent un report de leur démarrage avec à terme une hausse des prix de vente.

L'acceptation de l'acte de construire par les citoyens et donc par les maires est indispensable pour lutter contre le renchérissement du coût du logement et pour endiguer les besoins croissants liés non seulement à l'accroissement de la population mais aussi à **l'évolution des structures familiales** :

- besoin d'un logement plus grand quand la famille s'agrandit et plus petit quand les enfants partent étudier ou quand vient l'âge de la retraite et que la maison devient trop spacieuse à entretenir,
- besoin d'un logement étudiant pour donner son indépendance au jeune,
- besoin de deux logements sur une même commune en cas de séparation mais de volonté de résider à proximité de son ex-conjoint et du lieu de scolarisation de ses enfants...).

Toutefois, cette acceptation du besoin de construire est rendue complexe, et plus encore dans les communes carencées, par la **crystallisation des tensions induites par le logement social** dont le poids est en grande partie porté par la construction privée en vertu de la loi SRU (les promoteurs privés construisent 50 % des logements sociaux).

Message aux acteurs :

« Un maire bâtisseur n'est pas forcément un maire battu ! Au contraire, construire des infrastructures et adapter son territoire pour le rendre attractif en emplois induit inévitablement une demande de logements à laquelle il faut répondre. Le logement est nécessaire à la dynamique du parcours résidentiel. Une commune sans demande de logements est une commune qui verra l'ensemble de ses commerces et services privés comme publics progressivement disparaître ».



« La situation actuelle a un impact défavorable pour le logement social »



Isabelle Rueff
Présidente de
l'Association
des bailleurs
sociaux de l'Isère

absise | les bailleurs sociaux
de l'Isère

La situation actuelle a un impact défavorable pour le logement social.

L'acceptabilité de l'acte de construction, les coûts de production à la hausse, la baisse des permis de construire et dans le même temps une hausse de la demande de logement social, et des loyers contraints reposent **la question du devenir du logement abordable.**

Quand la demande porte prioritairement sur l'habitat individuel, la difficulté de l'acte de construire est accentuée pour le logement social car le logement social, c'est majoritairement de l'habitat collectif, plus dense que le logement privé.

C'est pourtant souvent **la première marche d'un parcours résidentiel, c'est donc toute la chaîne qui risque de se gripper dans l'avenir.**

Le sort du logement social et celui de la promotion privée sont indissolublement liés et c'est donc ensemble qu'il faut rechercher des solutions.

La production HLM qui n'a pas pu se faire à cause du confinement et de la période pré-électorale prolongée va retarder les livraisons de logements.

Ce constat, couplé à une baisse de la rotation dans le parc HLM, **augmente la tension sur les logements et les délais d'attente des demandeurs.**

Message aux acteurs :

« Les bailleurs sont très impliqués sur la rénovation énergétique, mais c'est bien le neuf qui finance la rénovation de l'ancien, il faut donc continuer à construire. »

« Ne pas avoir peur des mots « densité », « mixité » ou « hauteur », il s'agit de donner au logement collectif les qualités du logement individuel, faire du logement de qualité ».





Cette lettre a été réalisée par le service Logement du Département de l'Isère avec l'appui du service communication et événementiel.

Un grand remerciement aux contributions de l'Association des bailleurs de l'Isère (ABSISE), de la Fédération des promoteurs immobiliers des Alpes (FPI), de la Fédération nationale des agents immobiliers de l'Isère (FNAIM), de la Chambre des notaires de l'Isère et du Pôle Habitat de la Fédération française du bâtiment (FFB).

RENSEIGNEMENTS :

Département de l'Isère - Service Logement

Annexe Dode 3 - 15-17 rue du commandant l'Herminier - 38000 Grenoble
04 76 00 38 38 - www.isere.fr

Direction Départementale des Territoires - Service Logement et Construction

17 boulevard Joseph Vallier - 38040 Grenoble
04 56 59 46 49 - www.isere.gouv.fr

